

KU LEUVEN

Vives



Vlaams Instituut voor Economie en Samenleving

Naamsestraat 61 | bus 3550
B-3000 Leuven | BELGIUM
Tel. 032 16 326661
vives@kuleuven.be

VIVES

Briefings

2015
28 oktober

Een *tax shift* in de regionale vastgoedfiscaliteit

Geert Goeyvaerts en Erik Buyst

geert.goeyvaerts@kuleuven.be
erik.buyst@kuleuven.be

Het Vlaams Instituut voor Economie en Samenleving, VIVES, is een economisch onderzoekscentrum dat via fundamenteel en toegepast onderzoek wil bijdragen tot het maatschappelijk debat inzake de economische en maatschappelijke ontwikkeling van regio's, in het bijzonder van Vlaanderen. VIVES is als onderzoekscentrum wetenschappelijk en juridisch geïntegreerd binnen de KU Leuven en werkt ook samen met research fellows uit andere universiteiten.

Een *tax shift* in de regionale vastgoedfiscaliteit

Geert Goeyvaerts en Erik Buyst

VIVES, Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen, KU Leuven

28 oktober 2015

Samenvatting

Naar aanleiding van de recente discussie omtrent de ‘tax shift’ op het federale niveau, onderzoeken we de noodzaak en mogelijkheden om ook op regionaal niveau een belastinghervorming uit te voeren. Onze analyse richt zich op de belangrijkste bevoegdheden in de vastgoedfiscaliteit. Over de jaren heen werden meerdere fiscale instrumenten aan de gewesten overgedragen. Verschillende van hen kennen echter zware gebreken. De fiscale voordelen leidden niet tot de verwachte toename in het eigenwoningbezit, de registratierechten verstoren de allocatie van goederen en werknemers, en de onroerende voorheffing sukkelt met een versleten grondslag. Men zou de eerste twee instrumenten omwille van hun inefficiëntie moeten afbouwen, wat op een budget neutrale wijze kan gebeuren. Gegeven zijn sterke relatie met de lokale dienstverlening, kan de onroerende voorheffing hervormd worden tot een belasting op het bezit van grond. Door de huidige belastbare basis te vernieuwen is het mogelijk om deze in een efficiënte belasting om te vormen. Via enkele scherpe hervormingen kunnen de gewesten de structuur van hun belastingstelsel grondig verbeteren en het geheel veel efficiënter maken.

1 Inleiding

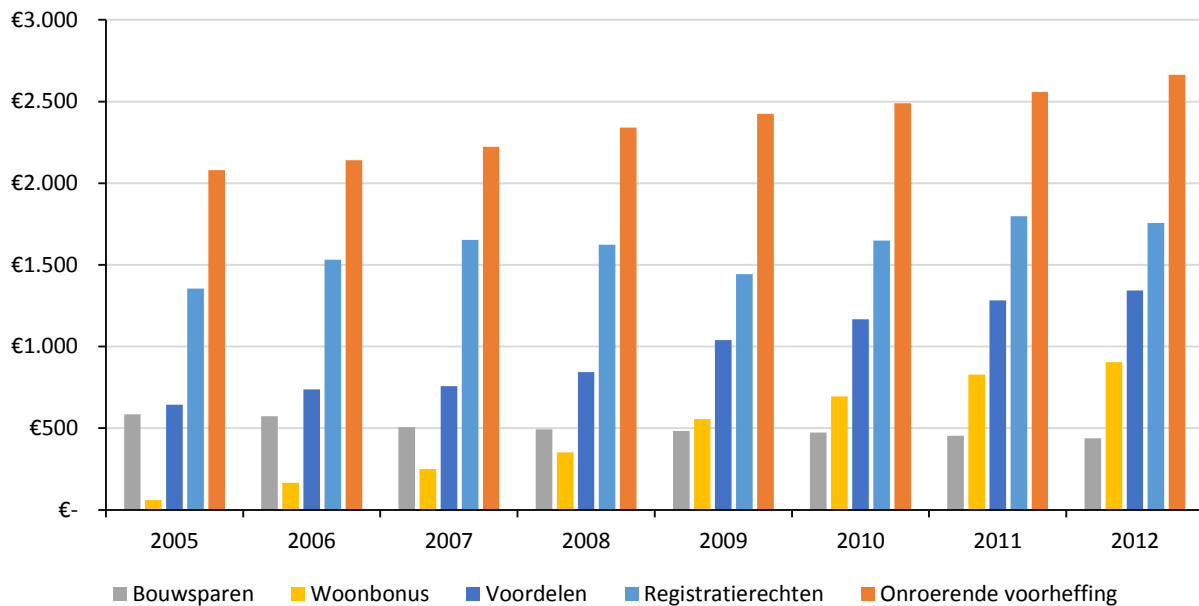
Sinds de zesde staatshervorming beschikken de regionale overheden over een groter aantal fiscale bevoegdheden dan ooit te voren. Toch is er vooralsnog weinig sprake van een structurele hervorming. De huidige discussie met betrekking tot de zogenaamde 'tax shift' richt zich voornamelijk op de bevoegdheden van de federale overheid. In deze briefing onderzoeken we de noodzaak en mogelijkheden om ook de structuur van het regionale belastingstelsel grondig te hervormen en efficiënter te maken.

Onze analyse richt zich op de belangrijkste gewestelijke bevoegdheden met betrekking tot de onroerende fiscaliteit. Zo zijn de regio's sinds 2002 bevoegd voor de registratierechten en de onroerende voorheffing. Afgezien van enkele wijzigingen in de tarieven en verminderingen van de belastbare grondslag, behielden beide belastingen grotendeels hun bestaande vorm. Nochtans zijn de instrumenten die de gewesten van het federale niveau geërfd hebben, allesbehalve efficiënt. De registratierechten vormen een rem op de mobiliteit van huishoudens en verstoren op die manier de allocatie van onroerend vermogen en arbeidskrachten binnen de economie. De belastbare basis van de onroerende voorheffing, het kadastraal inkomen, is door het langdurig uitblijven van de vereiste herschattingen volledig achterhaald. Door de laatste staatshervorming kregen de gewesten de bevoegdheid over de fiscale uitgaven voor de eigen woning, met als blikvanger de zogenaamde woonbonus. Deze schoot echter bij de invoering in 2005 zijn doel compleet voorbij. Als gevolg van de forse toename in het belastingvoordeel kende België de sterkst stijgende woningprijzen sinds de jaren 1970. De verhoopte toename van het aantal eigenaarsbewoners kwam er nooit, maar de budgettaire kost blijft de dag van vandaag verder oplopen.

De gewesten beschikken thans over de nodige bevoegdheden om deze fiscale instrumenten naar eigen inzicht te hervormen. De recente overdracht van de woonbonus biedt voor de regio's een unieke kans om in één klap met twee inefficiënte instrumenten komaf te maken. Door middel van een stelselmatige parallelle afbouw van zowel de fiscale voordelen als de registratierechten kan men op een budget neutrale wijze beide systemen laten uitdoven. Daarenboven beschikt de onroerende voorheffing, ondanks zijn versleten grondslag, over enkele eigenschappen die hem uiterst geschikt maken om de nodige inkomsten voor de regio's en de lokale overheden op te halen. Het kan een efficiënte belasting worden mits zijn belastbare basis sterk hervormd wordt. Ook hier kunnen de regio's de anomalieën uit het verleden remediëren en zelf een nieuwe grondslag in het leven roepen waarover zijzelf de volledige controle uitoefenen.

In de volgende sectie lichten we kort de belangrijkste principes uit de optimale belastingtheorie toe. Het is op basis van deze principes dat we de meerwaarde van de drie bovengenoemde instrumenten voor de regionale fiscaliteit proberen te bepalen. Nadien bespreken we hun tekortkomingen, voordelen en de mogelijkheden om deze te hervormen.

Figuur 1 De evolutie van de inkomsten en uitgaven volgens fiscaal instrument, Vlaanderen, 2005-2012 (miljoenen euro's)



Noot: 'Voordelen' wijst hier op de som van de uitgaven voor het bouwsparen en de woonbonus.

Bron: Vlaamse Belastingdienst en FOD Financiën

2 Basisprincipes van een optimaal belastingstelsel

We vertrekken vanuit de principes die in de economische literatuur de 'theorie van optimale belastingen' worden genoemd¹. Het basisprincipe van deze theorie is relatief eenvoudig. Het heffen van belastingen brengt steeds een zekere *welvaartskost* met zich mee, omdat de kostprijs van goederen en diensten wordt vervormd wat het gedrag van economische agenten kan verstoren. Een optimaal belastingstelsel is een systeem dat deze welvaartskosten tot een minimum beperkt.

¹ De inhoud van dit hoofdstuk is hoofdzakelijk gebaseerd op de werken van Mirrlees et al. (2010) en Mirrlees et al. (2011a). Voor een samenvatting van dit laatste werk, zie Mirrlees et al. (2011b).

Een tweede belangrijk principe is dat een belastingsysteem zoveel mogelijk *neutraal* moet zijn. Dit wil zeggen dat vergelijkbare economische activiteiten in principe op een vergelijkbare wijze belast moeten worden. Enkel in die gevallen waar een afwijking van een neutrale fiscale behandeling tot een welvaart surplus kan leiden, is het geoorloofd om het gedrag van agenten via de fiscaliteit te sturen. Er bestaan immers goederen en diensten waarvoor een vrije markt niet tot een *pareto optimale* uitkomst² leidt en de welvaart niet wordt gemaximaliseerd. Bepaalde goederen worden, om allerlei redenen³, te weinig of te veel geconsumeerd⁴. In deze markten kan men via een fiscale (*dis*)incentive mogelijks een winst boeken. Het is echter cruciaal om alle kosten en baten van zo'n stimulus in rekening te brengen.

Een derde belangrijk principe betreft de functionaliteit van het belastingsysteem. De fiscaliteit krijgt in het algemeen drie functies toegeschreven: i) het voorzien van inkomsten voor de financiering van de taken van de overheid, ii) het herverdelen van de welvaart en iii) de sturing van agenten. Men moet echter steeds voor ogen houden dat het belastingsysteem een *geheel* vormt. Daarmee bedoelt men dat niet iedere belasting geschikt is om elk van de drie functies uit te oefenen. Er zijn belastingen die zich eerder lenen tot het verwerven van de nodige inkomsten en anderen die beter geschikt zijn om te herverdelen. Zolang het belastingsysteem in zijn geheel deze drie taken uitoefent, is er geen probleem. Het klassieke voorbeeld in dit verband is het verschil tussen de belasting op (bouw)grond en de belasting op inkomsten uit arbeid. Deze laatste wordt tot op heden nog steeds beschouwd als de beste maatstaf voor de *verdiencapaciteit* van belastingplichtigen en leent zich daarom uitstekend tot het herverdelen van inkomsten. Aan de andere kant is er de belasting op bouwgrond, die omwille van zijn inelastische grondslag zeer geschikt is om inkomsten te vergaren.

De verdeling van de fiscale bevoegdheden over de verschillende bestuursniveaus mag niet als gevolg hebben dat men dit groter geheel uit het oog verliest. Hoewel deze briefing in de eerste plaats een belastinghervorming op regionaal niveau beoogt, is het onmogelijk om abstractie te maken van de federale bevoegdheden. De verdeling van de fiscale instrumenten over de verschillende Belgische bestuursniveaus

² Indien de welvaart van geen enkele agent verbeterd kan worden zonder de welvaart van een andere agent te verminderen, zegt men dat de uitkomst pareto optimaal of pareto-efficiënt is.

³ Een *marktfaling* of het bestaan van positieve of negatieve *externaliteiten* zijn de 'usual suspects'. Externe effecten of externaliteiten zijn negatieve of positieve effecten op de staat van economische agenten of de omgeving die geen rechtstreekse deelnemer waren in de economische transactie/activiteit. Deze effecten worden niet gecompenseerd en worden niet gecapteerd in de kost of de baat van de activiteit en hebben als dusdanig geen invloed op het gedrag van de deelnemende agenten.

⁴ Bepaalde verzekeringen worden te weinig afgesloten omdat de doorsnee consument het risico dat hijzelf loopt, onderschat. Brandstoffen worden te veel geconsumeerd omdat de negatieve effecten voor het milieu in een vrije markt nagenoeg niet in de prijs worden verrekend.

is voornamelijk gebaseerd op het betrokken beleidsdomein. Omdat de gewesten bevoegd zijn voor *wonen*, werden de onroerende voorheffing en de belastingverminderingen voor de *eigen* woning aan hen overgedragen⁵. Het Belgische belastingstelsel wijkt hiermee af van de economische logica waarbij men eerder een opsplitsing maakt volgens de activiteit die men belast, met name werken, sparen en consumeren. De opdeling van de fiscaliteit volgens criteria zoals de *eigen* woning⁶ leidt tot een versnipperde fiscaliteit en kan op termijn een gevaar inhouden voor de coherentie en efficiëntie van het gehele belastingstelsel.

In de volgende drie secties zullen we ieder instrument beoordelen op zijn efficiëntie, neutraliteit en plaatsen we ze in het groter geheel van het belastingstelsel.

3 De inefficiëntie van de fiscale voordelen

Het stimuleren van eigenwoningbezit is reeds decennialang een doelstelling van de Belgische vastgoedfiscaliteit. De beleidsmaker probeert door het toekennen van fiscale voordelen⁷ een zo groot mogelijk aantal mensen ertoe aan te zetten eigenaar te worden van de woning waarin zij leven. De bestaande belastingverminderingen begunstigen de investering in de eigen woning ten opzichte van investeringen in een niet-eigen woning en zorgen daarmee voor een direct verschil in de fiscale behandeling van twee vergelijkbare economische activiteiten⁸. Dergelijke voordelen zijn in strijd met het neutraliteitsprincipe. Opdat dit onderscheid in de fiscale behandeling verantwoord zou zijn, moet men in principe kunnen aantonen dat een stijging in het aantal eigenaarsbewoners tot een toename in de totale welvaart zal leiden. Hierbij is het belangrijk om alle kosten en baten die met de stimulus gepaard gaan, in rekening te brengen.

Het direct verlies aan belastinginkomsten is vrij eenvoudig te berekenen. Zoals u op figuur 1 kan zien, liep deze in 2012 op tot € 1.342,96 miljoen. Naast de budgettaire kost moet men ook de welvaartseffecten als

⁵ Zo zijn de gewesten ook bevoegd voor verschillende fiscale instrumenten gelinkt aan het verkeer: de verkeersbelasting, belasting op inverkeerstelling en, sinds kort, de kilometerheffing.

⁶ Zie art. 5/5, § 4, tweede tot achtste lid Bijz. Wet 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten voor de wettelijke definitie van de *eigen* woning.

⁷ De verhoogde belastingvermindering voor het bouwsparen vóór 2005, de aftrek voor de enige eigen woning of de zogenaamde woonbonus na 2005.

⁸ De fiscale voorkeursbehandeling van de investering in de eigen woning kan ook indirect een verschil betekenen voor de consumptie van woondiensten als eigenaar-bewoner enerzijds en als huurder anderzijds (zie infra).

gevolg van de gedragwijziging berekenen. Eigenwoningbezit krijgt verschillende positieve en negatieve (externe) effecten toegeschreven. Zo wordt onder andere gesteld dat eigenaar-bewoners hun woning beter onderhouden en een groter engagement vertonen in de plaatselijke gemeenschap zowel op sociaal als politiek vlak. Het is echter zeer moeilijk om de ware toedracht van eigenaarschap in dit soort gedrag te bepalen⁹. Zo getuigen ook Dietz en Haurin (2003) in hun analyse van de sociologische en economische gevolgen van eigenaarschap. Hierin stellen de auteurs vast dat het empirisch onderzoek geplaagd wordt door econometrische problemen die de betrouwbaarheid van de resultaten in vraag doen stellen¹⁰. Een inschatting maken van de bijhorende welvaartseffecten van de gedragwijziging is zodoende onmogelijk.

Het is misschien voorbarig om het stimuleren van eigenwoningbezit volledig af te schrijven omdat het niet mogelijk is alle kosten en baten correct te kwantificeren, maar men moet op voorhand duidelijk stellen waarom men deze de voordelen zou willen behouden. Op deze manier kan men een gerichte evaluatie uitvoeren en wordt er vermeden doelstellingen na te streven die niet of moeilijk realiseerbaar zijn door middel van deze specifieke stimuli. Er wordt bijvoorbeeld vaak beweerd dat men door het voordeel te linken aan een hypotheek krediet¹¹, huishoudens ‘verplicht’ een deel van hun inkomen te sparen en op deze manier zichzelf beter te beschermen tegen het risico op armoede op oudere leeftijd. Er zijn echter verschillende redenen denkbaar waarom belastingverminderingen voor een eigen woning niet het meest efficiëntste instrument zijn om deze doelstelling te realiseren. Ten eerste behoort het merendeel van de belastingplichtigen die er gebruik van maken, tot de hogere inkomensklassen¹². Het is twijfelachtig of de fiscale stimulus überhaupt nodig of gerechtvaardigd is om deze groep te beschermen tegen armoede omdat de kans dat zij in de armoede belanden, per definitie vele malen kleiner is. De huishoudens die een groot risico lopen om in de armoede te verzeilen, genieten niet van het belastingvoordeel omdat zij geen eigenaar kunnen worden wegens het ontbreken aan de nodige financiële middelen. Daarenboven worden de spaargelden van mensen die het zich wel kunnen veroorloven om eigenaar te worden, onnodig sterk in de richting van residentieel onroerend vermogen gestuurd. De fiscaal geïnduceerde concentratie op vastgoed gaat ten koste van industrieel kapitaal, wat op de lange termijn tot productiviteitsverlies kan leiden voor de

⁹ Hiermee doelt men op het causaal effect van naast het bewoningsrecht (huur) ook het eigendomsrecht over de woonplaats te genieten op het gedrag van huishoudens.

¹⁰ Het is erg moeilijk om het effect van eigenaarschap te onderscheiden van andere, niet observeerbare, karakteristieken van huishoudens. De beslissing om eigenaar te worden en zich op politiek vlak te engageren kunnen beide ingegeven zijn door de wil om voor een lange periode op één bepaalde locatie te blijven.

¹¹ De woonbonus en het lange termijnsparen maken het mogelijk om een beperkt gedeelte van de hypotheekaire aflossing om te zetten in een belastingvermindering.

¹² Zie hoofdstuk 6 in Vastmans et al. (2014) voor een analyse van de verdelingseffecten van de fiscale woonvoordelen.

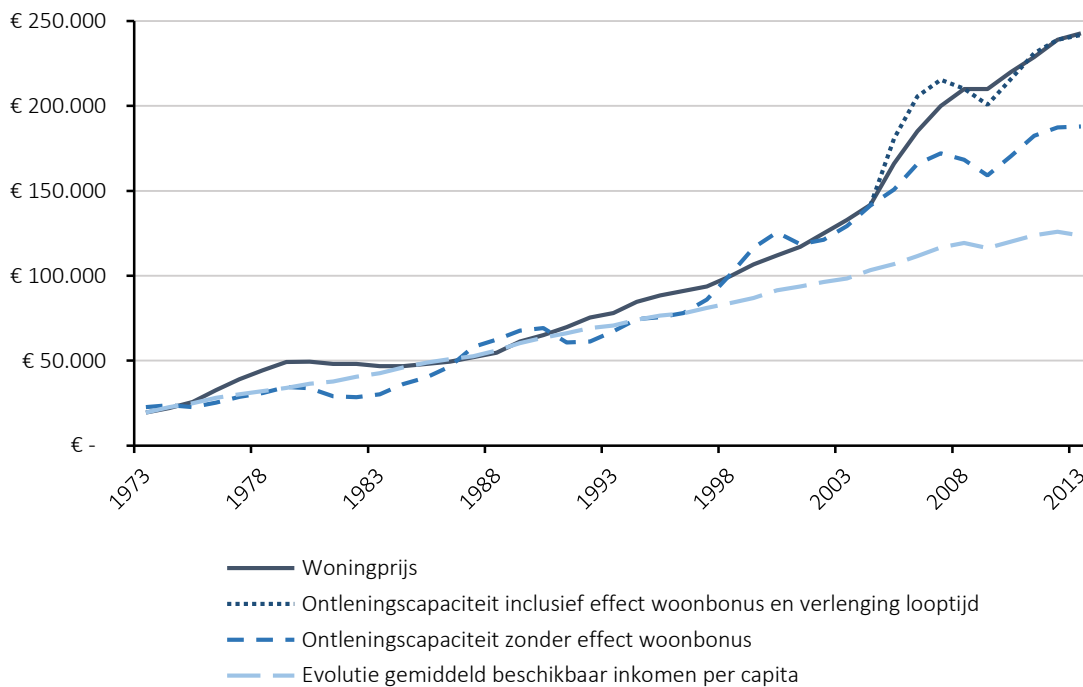
gehele economie¹³. Tenslotte worden huishoudens gestimuleerd om een grote financiële schuld aan te gaan onder de vorm van een hypothecair krediet om zo van de voordelen te kunnen genieten. Hierdoor stellen ze zichzelf bloot aan een, vaak onderschat, risico. Het grootste deel van hun vermogen en schuld wordt immers door één specifiek investeringsgoed gedekt waarbij iedere vorm van diversificatie ontbreekt.

Men kan dus vraagtekens plaatsen bij de doelstelling om huishoudens te beschermen tegen armoede, maar ook op andere vlakken zijn de bestaande voordelen weinig of niet effectief. Het grootste argument tegen het gebruik van de fiscale voordelen voor de eigen woning rust in het feit dat zij er niet in slagen hun basisdoelstelling te vervullen, namelijk het aantal eigenwoningbezitters verhogen. Door een beroep te doen op het fiscaal voordeel dalen de te betalen belastingen, stijgt het beschikbaar inkomen en kan men deze toename gebruiken om een groter bedrag te lenen. In eerste instantie zou men verwachten dat hierdoor meer huishoudens in staat zullen zijn om een woning aan te kopen. Deze redenering klopt, voor zover alle andere economische factoren niet zouden veranderen als gevolg van de invoering van de fiscale stimuli. Empirisch onderzoek toont echter aan dat dit niet het geval is en de voordelen wel degelijk een effect hebben op andere economische variabelen, in het bijzonder op de woningprijzen. De woonbonus verving in 2005 het bestaande systeem van het bouwsparen en vergrootte het belastingvoordeel met zelfs een verdubbeling voor koppels¹⁴. In de analyse van Damen et al. (2015) stellen de auteurs vast dat zowel het bouwsparen als de woonbonus zich nagenoeg volledig hebben doorvertaald in de woningprijzen. De lange termijn evolutie van de woningprijzen wordt immers verklaard door de veranderingen in de ontleningscapaciteit van huishoudens. Naast de fiscaliteit hebben onder andere ook de interestvoet, het inkomen en de looptermijn van hypothecaire kredieten een sterke invloed op het budget dat men kan ontlenen. Op figuur 2 ziet u de evolutie van de woningprijzen en drie maatstaven van de ontleningscapaciteit van huishoudens waarbij in iedere versie een nieuw element wordt geïntroduceerd. De ontleningscapaciteit waarbij zowel rekening werd gehouden met de evolutie van het inkomen, de lange-termijn interestvoet als het effect van de woonbonus, kan als beste de lange-termijn evolutie van de woningprijzen verklaren.

¹³Zie Skinner (1996) en Gervais (2002) voor een analyse omtrent de distorsie die de fiscale voorkeursbehandeling voor eigenwoningbezit veroorzaakt in het spaargedrag van huishoudens en de bijhorende welvaartsverliezen.

¹⁴ Zie Goeyvaerts en Vastmans (2014) voor een gedetailleerde bespreking en vergelijking van beide systemen.

Figuur 2 Verklaring woningprijsevolutie aan de hand van de onderliggende koopkracht, België, 1973-2013



Bron: Damen et al. (2014)

Ieder huishouden werd op individueel niveau gestimuleerd de toename in het beschikbaar inkomen aan te wenden om meer kapitaal te ontfemen. Op geaggregeerd niveau stuwde dit de woningprijzen omhoog, waardoor de fiscale voordelen niet tot een significante toename van het aandeel eigenaars hebben geleid. Het uitblijven van een stijging in het eigenwoningbezit werd door zowel internationaal als nationaal empirisch onderzoek bevestigd. Hilber en Turner (2014) vonden in hun studie dat de hypothecaire interestaftrek geen statistisch significant effect had op de eigendomsverwerving in de V.S. Hoebeeck en Smolders (2014) vonden eenzelfde resultaat wat betreft de impact van de woonbonus op de eigendomsverwerving in België. Tabel 1 toont de evolutie van het eigendomsstatuut in Vlaanderen. Hieruit blijkt dat het aandeel eigenwoningbezitters sinds 2005 zelfs gedaald is.

Op basis van bovenstaande argumenten achten wij het wenselijk om de bestaande fiscale voordelen voor investeringen in zowel de *eigen* woning als in niet-eigen woningen af te bouwen. De Vlaamse overheid is reeds gestart met de afbouw van het voordeel voor de eigen woning. Het maximaal bedrag dat men kan inbrengen voor de Vlaamse woonbonus heeft de regering met een vierde verminderd voor nieuwe contracten en de oorspronkelijke grensbedragen worden niet langer geïndexeerd voor bestaande contracten. Men zou de geleidelijke afbouw voor nieuwe contracten verder moeten zetten. Het is echter belangrijk om hierbij de voordelen voor de *niet-enige* eigen woning en de *niet-eigen* woning mee in

ogenschouw te nemen. De verschillende regimes zouden beter eerst op gelijke hoogte worden gebracht om daarna aan eenzelfde tempo te worden afgebouwd, zodat onwenselijke gedragseffecten worden vermeden. De aanpassingen van de Vlaamse overheid hebben er reeds toe geleid dat in bepaalde situaties de som van de voordelen voor de *niet-enige* eigen woning¹⁵ groter is dan die voor de *enige* eigen woning¹⁶.

Tabel 1 Verloop eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2001-2013

	Eigenaar	Private huurder	Sociale huurder	Gratis bewoner
2001	73,0%	20,0%	5,0%	2,0%
2005	74,4%	18,5%	5,6%	1,5%
2009	71,8%	19,7%	6,8%	1,4%
2013	70,5%	20,4%	6,7%	2,5%

Bron: Socio-economische enquête 2001, Woonsurvey 2005, SILC 2009 en het Grote Woononderzoek 2013

4 De afbouw van de registratierechten

De aankoop van een onroerend goed gaat meestal gepaard met heel wat transactiekosten. Het grootste gedeelte van deze kosten bestaat uit de registratierechten. Dergelijke belastingen maken het louter verhandelen van goederen duurder waardoor economische agenten minder snel geneigd zullen zijn om transacties af te sluiten. De meerwaarde van de verhandeling moet immers voldoende groot zijn voor de betrokken partijen om de bijkomende kost van de belasting te compenseren. Nochtans wordt de welvaart in een economie enkel gemaximaliseerd indien de activa worden aangehouden door de agenten die er de meeste waarde aan hechten (Mirrlees 2011a).

Ten eerste vormen de registratierechten een financiële belemmering om toe te treden tot de eigenaarsmarkt. Deze transactiebelasting zal in de meeste gevallen met eigen middelen gefinancierd moeten worden en huishoudens hebben enige tijd nodig om dit vermogen op te bouwen. Een toename in de registratierechten zorgt ervoor dat men langer zal moeten sparen en dus pas op latere leeftijd eigenaar zal worden. Voor bepaalde mensen zal het zelfs onmogelijk worden om ooit eigenaar te worden. Het Vlaams Gewest verlaagde bij de bevoegdheidsoverdracht in 2002 het tarief van 12,5% naar 10%. Capéau et al. (2003) hebben hier gebruik van gemaakt om bovenstaande hypothesen te testen. Hun resultaten tonen aan

¹⁵ Het Vlaamse lange termijnsparen en de Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten.

¹⁶ Indien een *alleenstaande* belastingplichtige eigenaar is van een enige eigen woning waarvoor hij gebruik kan maken van de Vlaamse woonbonus, in het bezit komt van een tweede woning, bijvoorbeeld door een erfenis, dan valt de verhoging die hij gedurende de eerste 10 jaar geniet, weg. Hierdoor zakt het voordeel van de Vlaamse woonbonus onder dat van de som van de voordelen voor de niet-enige eigen woning.

dat de tariefverlaging een statistisch significant ‘negatief’ effect heeft gehad op de timing van toetreding tot de eigenaarsmarkt. Een daling in de registratierechten zorgt ervoor dat mensen gemiddeld op jongere leeftijd eigenaar worden én dat er méér huishoudens toetreden.

Transactiebelastingen kunnen niet alleen de toetreding tot de eigenaarsmarkt belemmeren, ze zorgen er ook voor dat het duurder wordt voor bestaande eigenaars om van woning te veranderen. Voor veel mensen evolueren de wensen en noden wat betreft wonen doorheen hun levenscyclus. Het nut van een grote alleenstaande woning buiten het stadscentrum is allicht groter voor een gezin met drie jonge kinderen dan voor een ouder gepensioneerd koppel waarvan de kinderen reeds het huis verlaten hebben. De registratierechten verhogen mede de financiële kost om door te stromen naar een woning die beter aangepast is aan de nieuwe voorkeuren. Hierdoor dreigen mensen langer in hun huidige woning te blijven zitten ten koste van hun eigen welzijn, wat men ook een *lock-in-effect* noemt. In recent empirisch onderzoek vinden Damen en Goeyvaerts (2015) dat een stijging in de transactiebelastingen tot een significante daling leidt in het aandeel huishoudens dat kiest om van woning te veranderen.

Daarenboven kan het financieel interessanter zijn om de huidige woning aan te passen aan de veranderde noden in plaats van te verhuizen naar een andere woning die, zonder aanpassingen, een geschikter alternatief vormt. We denken in eerste instantie aan oudere mensen die zware investeringen maken om de huidige woning aan te passen aan hun vorderende leeftijd. Hierdoor wordt er in de bestaande woningvoorraad geïnvesteerd op een wijze die mogelijks niet optimaal is en creëert men op geaggregeerd niveau een welvaartsverlies. Niet alleen de allocatie en investeringen in residentieel kapitaal worden verstoord door de registratierechten, ze kunnen evenzeer een negatief effect hebben op het arbeidsaanbod. Net zoals huishoudens minder snel geneigd zullen zijn om te verhuizen omwille van hun preferenties met betrekking tot hun woning, zullen ze dit ook minder snel doen omwille van veranderingen in de arbeidsmogelijkheden. De transactiebelasting maakt immers iedere verhuis van een eigenaar-bewoner kostelijker, ongeacht de onderliggende motieven¹⁷. Transactiebelastingen kunnen dus de optimale allocatie van zowel kapitaal als arbeid verhinderen.

Een argument dat vaak aangehaald wordt ter verdediging van transactiebelastingen, is dat zij speculatie tegengaan en een stabiliserend effect hebben op de woningprijzen. De vraag is in welke mate deze zullen toenemen indien de registratierechten worden afgebouwd. De *residentiële* vastgoedmarkt in Vlaanderen

¹⁷ Zie Sánchez en Andrews (2011) voor een vergelijkende studie van het effect van overheidsbeleid op de residentiële mobiliteit.

wordt momenteel voor het grootste deel aangehouden door particulieren¹⁸. Aangezien de prijzen van woningen relatief groot zijn ten opzichte van het gehele vermogen van een huishouden, lijkt speculatie, namelijk een woning kopen met het oog om deze na een korte periode terug te verkopen in de hoop een grote meerwaarde te genieten, niet zo'n rol van belang te spelen.

Gegeven de negatieve effecten die hoge transactiebelastingen teweegbrengen, stellen wij voor om deze geleidelijk aan af te bouwen. De afbouw van de registratierechten kan gemakkelijk afgesteld worden op die van de fiscale voordelen en dus budgetneutraal verlopen. Het positief verschil tussen de uitgaven van de voordelen en de inkomsten van de registratierechten zou men best naar de onroerende voorheffing verschuiven¹⁹. Indien speculatie een probleem blijkt te vormen, kan men steeds opteren om de registratierechten op een bepaald, zij het lager, tarief te behouden of om de huidige regeling van de belasting op de meerwaarde bij verkoop van onroerende goederen strenger te maken.

5 Een verschuiving naar de onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kent een lange geschiedenis van aanpassingen en hervormingen. Oorspronkelijk was deze, zoals de roerende voorheffing, een voorschot op de later verschuldigde inkomstenbelasting. Doorheen de tijd is de onroerende voorheffing van gedaante veranderd en vormt ze de dag van vandaag een zelfstandige belasting op het bezit van onroerende goederen. Het is immers de eigenaar van het goed die de belasting verschuldigd is, ongeacht of men effectief inkomsten geniet door het goed te verhuren²⁰. In tegenstelling tot een 'zuivere' vermogensbelasting waarbij men een belasting heft op de verkoopwaarde van het vermogen, is de belastbare basis van de onroerende voorheffing het geïndexeerd kadastraal inkomen (KI). Als gevolg van het uitblijven van de vereiste herschattingen sinds 1975, is het KI allang geen representatieve maatstaf meer voor de originele heffingsgrondslag, namelijk de jaarlijkse netto verhuurwaarde van een onroerend goed. Ondanks de maatregelen die het KI enigszins hebben opgetrokken, zoals de indexatie, blijft in heel wat gevallen de kloof met de huidige marktwaarde groeien. Daarnaast bestaat er een reëel gevaar van onevenwichtigheden in de markt doordat de KI's de verhuurwaarde van sommige onroerende goederen overschatten relatief ten opzichte van andere. Ze

¹⁸ In 2013 woonde 70,5% van de Vlaamse huishoudens in een eigen woning en 20,4% huurde een woning op de private huurmarkt waarvan 95% in handen is van particulieren (Winters et al. (2015)).

¹⁹ Zoals zichtbaar op figuur 1 bedroeg in 2012 de totale fiscale uitgave van de voordelen voor *eigen* woning € 1.342,96 miljoen terwijl de registratierechten goed waren voor € 1.755,90 miljoen.

²⁰ Er bestaat wel een proportionele vermindering van de onroerende voorheffing wegens inactiviteit.

reflecteren immers nog steeds de onderlinge waardeverhouding uit 1975, maar deze is als gevolg van drastische veranderingen in verschillende karakteristieken en locatiekenmerken de dag van vandaag niet meer relevant. Het zorgt voor ongewenste neveneffecten die een optimale allocatie van middelen kan verstoren. De vernieuwing van de belastinggrondslag van de onroerende voorheffing moet een prioriteit worden in de belastinghervorming.

Aan de andere kant is de onroerende voorheffing omwille van verschillende redenen als belasting te verkiezen boven het systeem van de registratierechten. Ten eerste is het een wederkerende belasting die jaarlijks verschuldigd is door de eigenaars van onroerende goederen, terwijl de registratierechten uitsluitend op het moment van een transactie worden geheven. Daarnaast is het toepassingsgebied een stuk ruimer waardoor de lasten door een groter aantal belastingplichtigen gedragen worden. Ten derde is de originele grondslag, het netto jaarlijks huurinkomen, een stuk stabielere dan die van de registratierechten, namelijk de woningprijzen. Niettegenstaande de huidige problemen met betrekking tot de kadastrale inkomens, beschouwen we deze verschillen reeds voldoende doorslaggevend om een verschuiving van de belastingdruk van de registratierechten naar de onroerende voorheffing te verantwoorden. Onze aanbeveling beperkt zich echter niet tot een loutere tax shift, maar we willen dieper in gaan op de vraag hoe de onroerende voorheffing zich naar de toekomst toe moet oriënteren.

5.1 Geen inkomsten- noch consumptiebelasting

Zoals reeds gezegd vormde de onroerende voorheffing vroeger een voorschot op de belasting op inkomsten uit onroerende goederen. Het heeft echter zijn relatie met de onroerende inkomsten over de jaren heen verloren. Het belasten van inkomsten uit vermogen is geen eenvoudige kwestie en er bestaan verschillende argumenten voor en tegen een dergelijke belasting²¹. We gaan niet in detail in op deze discussie, maar richten ons op één aspect dat mede onze keuze inzake de oriëntering van de onroerende voorheffing heeft beïnvloed. Ongeacht de gradatie waarin vermogensinkomsten belast worden, zou men er voor moeten zorgen dat het totale rendement van verschillende vermogenscategorieën zoveel mogelijk in *dezelfde* mate belast worden. Met andere woorden, het neutraliteitsprincipe geldt evenzeer voor de belasting op inkomsten uit vermogen, waarbij zowel het directe als het indirecte rendement van belang zijn. Een wijziging in de fiscale behandeling van bepaalde spaarinstrumenten zal hun initieel rendement veranderen en kan hierdoor een groot effect hebben op het spaar- en investeringsgedrag van huishoudens. Indien men bijvoorbeeld op een gegeven moment de belasting op dividenden plots afschaft, zal er in eerste instantie

²¹ Zie Mirrlees (2011b) voor een meer algemene bespreking met betrekking tot de belasting op inkomen uit vermogen.

veel spaargeld naar aandelen vloeien ten koste van andere spaarvormen. Op die manier kan een niet neutrale fiscaliteit de allocatie van kapitaal verstoren.

Momenteel bestaan er in de Belgische fiscaliteit duidelijke verschillen in de manier waarop het rendement van spaarinstrumenten belast worden²². Niet alleen bestaat er een verschil in behandeling van financieel ten opzichte van onroerend vermogen, maar binnen de vastgoedfiscaliteit is er een verschillende fiscale behandeling afhankelijk van de grootte van het onroerend vermogen en de manier waarop een eigenaar ervan gebruik maakt. Ten eerste geniet men, zoals we reeds in de sectie over de fiscale voordelen aangaven, van een groter voordeel voor een investering in de *enige* eigen woning. Daarnaast wordt het (impliciete) inkomen van de *eigen* woning volledig vrijgesteld in de inkomstenbelasting²³, in tegenstelling tot de eigenaar-verhuurder die belast wordt op de inkomsten uit zijn onroerende goederen²⁴. Beide worden dus via de onroerende voorheffing belast op hun kadastrale inkomens, maar die laatste wordt nogmaals belast in de inkomstenbelasting. Daarenboven moet de eigenaar geen belasting betalen op de meerwaarde bij verkoop indien de woning gedurende een periode van minstens 12 maanden die de maand van de verkoop voorafgaat, de *eigen* woning is geweest²⁵. Zowel het directe als het indirecte rendement op de *eigen* woning worden niet belast in de inkomstenbelasting.

Net zoals er weinig of geen redenen bestaan die het gunstiger fiscaal voordeel kunnen verantwoorden, is het twijfelachtig of dit wel het geval is voor de ongelijke belasting van het rendement. De problematiek beperkt zich weliswaar niet tot een ongelijke fiscale behandeling van de eigenaar-verhuurder ten opzichte van de eigenaar-bewoner. Want hoewel de eigenaar-verhuurder juridisch gezien de belastingen verschuldigd is, worden ze in de praktijk vaak afgewenteld op de huurder. In een recent empirisch onderzoek op basis van het Groot Woononderzoek 2013, vinden Goeyvaerts en Buyst (2015) dat de onroerende voorheffing een significant positief effect heeft op de huurprijzen. De hierboven beschreven fiscale ongelijkheid kan zich dus onrechtstreeks vertalen in een ongelijke behandeling van huurders ten opzichte van eigenaar-bewoners, en het zijn juist de private huurders die steeds meer betaalbaarheidsproblemen ondervinden (Winters et al. 2015). Meer algemeen stelt zich de vraag of er geen werk gemaakt moet worden van een meer neutrale fiscale behandeling van alle spaarinstrumenten, zo ook van financieel vermogen ten opzichte van onroerend vermogen? Hoe dan ook zou het onbegonnen werk

²² Zie Valenduc, C. (2003) voor het verschil in de effectieve aanslagvoet op verschillende soorten spaarinstrumenten.

²³ Art. 12, §3 W.I.B.

²⁴ De belasting is hier afhankelijk van het gebruik van de *huurder*. Een eigenaar-verhuurder die een woning aan een particulier verhuurt, moet belastingen betalen op het geïndexeerd kadastraal inkomen van dat goed verhoogd met 40%.

²⁵ Art. 93bis, eerste lid 1° W.I.B.

zijn om dit via een hervorming van de onroerende voorheffing te remediëren. Aangezien slechts enkele bevoegdheden met betrekking tot het onroerend vermogen aan de regio's zijn overgedragen, is het onmogelijk om op gewestelijk niveau een coherent neutrale vermogensfiscaliteit in te richten. Vandaar lijkt ons een terugkeer naar een voorheffing op de belasting op onroerende inkomsten weinig zinvol.

Naast de inkomsten zijn er ook de 'diensten' zelf die onroerende goederen leveren. Voor bedrijfsgebouwen en materiaal en outillage vormen deze diensten *inputs* in het productieproces, en zouden ze in principe niet belast mogen worden²⁶. In tegenstelling tot deze laatste zijn woondiensten wel een eindproduct die door de huurder of eigenaar-bewoner geconsumeerd worden. Net zoals andere consumptiegoederen zouden ze belast kunnen worden via de belasting op de toegevoegde waarde (BTW). In België wordt er BTW geheven op de materialen en diensten die gebruikt worden bij de bouw of renovatie van woningen en bij nieuwbouw die verkocht worden onder de sleutel-op-de-deur formule. In tegenstelling tot andere (duurzame) consumptiegoederen lijkt het voor woondiensten echter aangeraden om de consumptie niet bij de aankoop of de bouw van het onroerend goed te belasten, maar tijdens het verbruik ervan (Mirrlees 2011a). Hier bestaan verschillende redenen voor. Ten eerste is er de onzekerheid omtrent de marktwaarde van de woondiensten als consumptiegoed. Aangezien woningen zeer duurzaam zijn, is het bijna onmogelijk om bij de bouw of aankoop van een (nieuwbouw) woning een correcte waarde te plakken op het geheel van de woondiensten die tijdens de volledige levensduur van de woning eruit kunnen voortvloeien. In tegenstelling tot andere consumptiegoederen, zoals bijvoorbeeld een blikje frisdrank, is de huidige marktwaarde van een woning geen goede maatstaf voor de waarde van de toekomstige consumptie. Door wonen op het moment van de consumptie te belasten in plaats van bij de aankoop, kan men de waarde van de woondiensten met grotere zekerheid inschatten. Ten tweede kan men ongewenste effecten, die ook bij de registratierechten een rol spelen zoals het *lock-in* effect, verminderen. Sterker nog, huishoudens zullen omwille van de consumptiebelasting mogelijks sneller hun verbruik van woondiensten aanpassen indien ze naar hun huidige noden te véél consumeren.

Hoewel bovenstaande argumenten een aanpassing van de huidige BTW regelgeving verantwoorden én de onroerende voorheffing reeds bepaalde eigenschappen bezit die in lijn liggen van een recurrente consumptiebelasting op wonen, achten we de onroerende voorheffing niet het geschikte instrument om

²⁶ De Vlaamse overheid is in 2008 wel gestart met een afbouw van de onroerende voorheffing op materiaal en outillage, en hebben in 2013 zelfs een versnelling hoger geschakeld op dit vlak. (Zie decr. van 20 december 2013 houdende invoering van een versnelde afbouw in de onroerende voorheffing van het belastbaar kadastraal inkomen van materiaal en outillage ten gevolge van nieuwe investeringen.)

deze taak op zich te nemen. Eenzelfde argument geldt als bij de belasting op de inkomsten uit onroerende vermogen. Om de samenhang van ons belastingsysteem zoveel mogelijk te vrijwaren, zou een dergelijke belasting beter binnen de bestaande BTW wetgeving ingevoerd worden, wat tot nog toe een federale materie is. We zijn dus geen tegenstander van een wederkerende consumptiebelasting op wonen, maar het lijkt ons niet wenselijk om dit via een hervorming van de onroerende voorheffing te verwezenlijken.

In de volgende sectie zullen we ingaan op een interessante piste voor de onroerende voorheffing. Vooraleer we overgaan naar onze uiteindelijke aanbeveling, willen we nog één algemene opmerking maken omtrent de belastingen met betrekking tot onroerende goederen. Door de inkomsten uit onroerend vermogen en de consumptie van woondiensten slechts in beperkte mate te belasten of in bepaalde gevallen zelfs volledig uit te sluiten, riskeert men een belangrijke alternatieve inkomstenbron²⁷ onbenut te laten. Men moet zich de vraag stellen of de welvaart zou toenemen indien een deel van de lasten verschoven zou worden van bepaalde zwaar belaste economische activiteiten, zoals arbeid, naar deze twee activiteiten?

5.2 Een belasting op het bezit van (bouw)grond

In figuur 3 vindt u de verdeling van de inkomsten uit de onroerende voorheffing over de verschillende overheden terug. Meer dan drie vierde van de inkomsten uit de onroerende voorheffing komt terecht bij de gemeenten en provincies, terwijl het Vlaams Gewest nog geen vijf procent voor zijn rekening neemt. Gegeven de sterke relatie van de onroerende voorheffing met de financiering van de lokale overheden, kan deze ook beschouwd worden als een compensatie voor de lokale voorziening van publieke goederen en diensten. Deze band met de lokale dienstverlening lijkt ons een derde alternatief te verantwoorden, namelijk een belasting op het bezit van (bouw)grond. De marktwaarde van een bepaalde grond wordt immers voor een groot deel bepaald door verschillende karakteristieken met betrekking tot zijn locatie, zoals bijvoorbeeld de nabijheid van een school of de kwaliteit van een stadspark. Hoewel dergelijke elementen het welzijn en vermogen van een *individu* positief beïnvloeden, zijn ze een gevolg van een *collectieve* inspanning. Een stadspark wordt gefinancierd door de belastinginkomsten van de hele gemeenschap. Door de verhuurwaarde van deze grond te belasten compenseert men dus voor het feit dat

²⁷ Kuypers en Marx (2014) vinden op basis van de Household Finance and Consumption Survey data dat het gemiddeld vermogensportfolio van een huishouden voor meer dan de helft uit de eigen woning bestaat. De Nationale Bank van België (2014) berekende dat het bruto onroerend vermogen van huishoudens eind september 2014 € 1.176,3 miljard bedroeg en het financiële vermogen € 1.114,4. Daarenboven gaf een doorsnee huishouden in 2014 € 36.000 uit waarvan één derde naar de woning ging (Statistics Belgium (2015)).

verschillende factoren die een rol spelen in de waardering van de grond, niet het gevolg zijn van een individuele inspanning. Daarnaast bezit een dergelijke belasting enkele belangrijke voordelen op economisch vlak. Zo is een belasting op het bezit van grond zeer efficiënt omdat ze slechts in beperkte mate het gedrag van economische agenten beïnvloedt. Aangezien de gehele voorraad grond beperkt is, is het aanbod zeer prijsinelastisch²⁸. Dit wil zeggen dat het aanbod nauwelijks zal reageren op veranderingen in de prijs. Net zoals de fiscale voordelen in de woningprijs kapitaliseren, zal een recurrente belasting op het bezit van grond zich door vertalen in kostprijs van bouwgrond, maar dan in de vorm van een prijsdaling. Uiteindelijk zal men niet minder of meer grond consumeren omdat de prijs zich nagenoeg perfect aanpast aan de toekomstige belastingen.

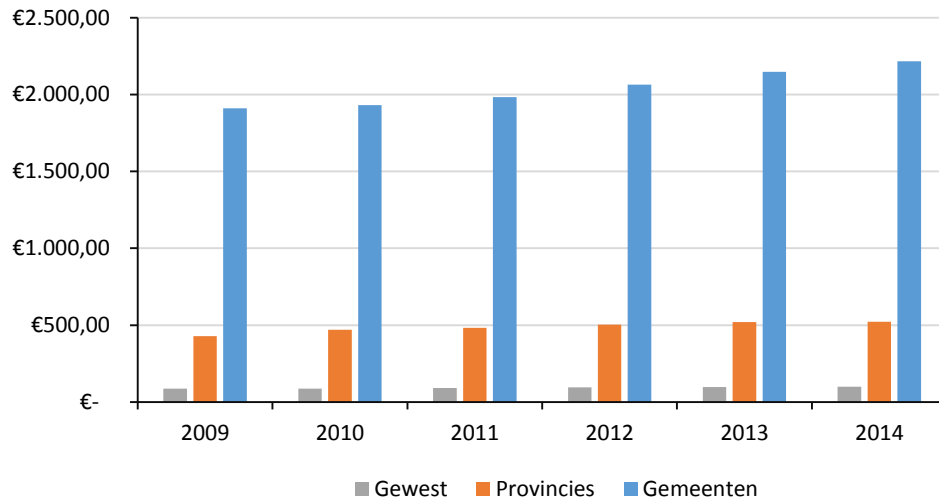
Om de onroerende voorheffing om te vormen naar een belasting op het bezit van (bouw)grond, zal de bestaande grondslag, het kadastraal inkomen, grondig hervormd moeten worden. De dag van vandaag bestaan er modellen die toelaten om het effect van verschillende karakteristieken van woningen op de huur- of aankooprijs te schatten. Dergelijke modellen noemt men *hedonische* prijsmodellen. Wij stellen voor dergelijke modellen te gebruiken om de impliciete waarde van verschillende kenmerken eigen aan de locatie van de grond in te schatten en op basis van deze schattingen een maatstaf te berekenen voor de verhuurwaarde. Deze maatstaf kan dan als belastbare basis gebruikt worden voor de onroerende voorheffing. We zouden in deze nieuwe heffingsgrondslag enkel eigenschappen in rekening willen brengen die de waarde van de grond bepalen en de kenmerken van de woning volledig buiten beschouwing laten. De onroerende voorheffing zou op deze manier dus enkel het bezit van grond belasten aan de hand van alle 'externe' factoren die de waarde van de locatie van de woning beïnvloeden, zoals de lokale dienstverlening.

De grootte van de kadastrale inkomens worden vandaag mede bepaald door verschillende kwalitatieve kenmerken van de woning. Indien een woning ingrijpend wordt verbouwd of gerenoveerd moet men dit aangeven bij de fiscus zodat het KI van de betrokken woning kan herschat worden. Deze kwalitatieve kenmerken dienen volgens ons volledig uitgesloten te worden in de nieuwe heffingsgrondslag. Momenteel worden dergelijke investeringen toch reeds belast via de BTW. Door bij de bepaling van de nieuwe belastinggrondslag de kwalitatieve kenmerken buiten beschouwing te laten, is er geen *incentive* meer voor de belastingplichtige om investeringen uit te stellen of te verzwijgen om zodoende een mogelijke toename in de belastbare basis te vermijden. De eigenschappen op basis waarvan we de impliciete verhuurwaarde

²⁸ Door veranderingen in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening kan hier natuurlijk mee gespeeld worden, maar slechts in beperkte mate.

van de grond willen schatten, zijn tevens gemakkelijk extern te controleren en hebben vaak een duurzaam karakter²⁹ in tegenstelling tot kwalitatieve kenmerken. Daarenboven kan de BTW die momenteel wordt geheven op de diensten en goederen met betrekking tot de constructie van woningen, in zijn huidige vorm behouden kunnen blijven.

Figuur 3 Netto onroerende voorheffing per bestemming, Vlaanderen, 2009-2014



Bron: Vlaamse belastingdienst

²⁹ Bijvoorbeeld de afstand tot het publieke zwembad.

6 Besluit

In deze briefing onderzoeken we op de mogelijkheden en de noodzaak om op regionaal niveau een belastinghervorming door te voeren. Onze analyse richt zich op de belangrijkste bevoegdheden in de vastgoedfiscaliteit. De gewesten beschikken over steeds meer fiscale instrumenten, maar velen kennen ernstige gebreken. De fiscale voordelen die het eigenwoningbezit moesten stimuleren, zijn niet in hun opzet geslaagd. Doordat de toename in de ontleningscapaciteit van huishoudens hand in hand ging met een stijging in de woningprijzen, is het aandeel eigenaar-bewoners niet toegenomen. De registratierechten remmen de dynamiek van de woning- en arbeidsmarkt af en belemmeren de allocatie van goederen en werknemers. De belastbare basis van de onroerende voorheffing is sinds 1975 niet meer herschat, en hierdoor volledig achterhaald. Nochtans beschikt deze belasting over enkele eigenschappen die van haar een efficiënt fiscaal instrument kunnen maken.

De regio's kunnen de bestaande problemen verhelpen en de efficiëntie van hun belastingstelsel structureel verbeteren. Zo zouden de fiscale voordelen en registratierechten omwille van hun inefficiëntie afgebouwd moeten worden. Aangezien de registratierechten gemakkelijk afgesteld kunnen worden op het verloop van de uitgave van de woonbonus, kan dit proces budgetneutraal verlopen. Omwille van zijn relatie met de lokale dienstverlening zou men de onroerende voorheffing kunnen omvormen naar een belasting op het bezit van grond. Een jaarlijkse belasting op de verhuurwaarde van grond is op economisch vlak zeer efficiënt omdat ze het gedrag van economische agenten weinig of niet zal beïnvloeden. Het belangrijkste in dit opzicht is de hervorming van zijn grondslag, het kadastrale inkomen. Hoewel deze laatste zelf een federale bevoegdheid is, zijn de gewesten vrij om een belastbare basis te kiezen of een nieuwe in het leven te roepen. Dankzij hedonische prijsmodellen is het mogelijk om de verhuurwaarde van de grond in te schatten op basis van allerlei locatiekenmerken en andere externe factoren. Deze zou dan gebruikt kunnen worden als nieuwe heffingsgrondslag voor de onroerende voorheffing.

De gewesten zouden dus door enkele scherpe hervormingen de structuur van hun belastingstelsel kunnen verbeteren en in zijn geheel efficiënter maken. In het licht van de huidige discussies omtrent een tax shift op het federale niveau, is de tijd aangebroken voor de regio's om zelf ook orde op zaken te stellen in hun fiscaliteit.

7 Referenties

- Caldera Sánchez, Aida en Dan Andrews (2011), "Residential Mobility and Public Policy in OECD Countries", *OECD Journal: Economic Studies*, Vol. 2011/1.
- Capéau, B., Decoster, A. en Vermeulen, F. (2003), "Homeownership and the life cycle: an ordered logit approach," *CES-Discussion Paper Series*, 12 p.
- Damen, S., Vastmans, F. en Buyst, E. (2014), "Kunnen we de prijsevolutie van woningen verklaren?" *Leuvense Economische Standpunten (LES)* 2014/142, 4 p.
- Damen, S. en Goeyvaerts, G. (2015), "Improve, move or wait under the same roof: a dynamic model of reinvestment in the housing stock," artikel gepresenteerd op de *ENHR Conference 2015*.
- Damen, S., Vastmans, F. en Buyst, E. (2015), "The effect of mortgage interest deduction and mortgage characteristics on house prices" [artikel](#) gepresenteerd op de [3rd Belgian Macroeconomics Workshop](#), 2015.
- Dietz, R. D. en Haurin, D. R. (2003), "The social and private micro-level consequences of homeownership," *Journal of Urban Economics* 54(3), 401–450.
- Gervais, M. (2002), "Housing taxation and capital accumulation," *Journal of Monetary Economics* 49, 1461–1489.
- Goeyvaerts, G. en Buyst, E. (2015), "Rent-user cost equivalence: evidence from Belgium", artikel gepresenteerd op de *ENHR Economics Workshop 2015*.
- Goeyvaerts, G. en Vastmans, F. (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 2. Budgettaire analyse van instrumenten*, CES-KU Leuven, Leuven, 107 p.
- Haffner, M. en Winters, S. (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1. Literatuur en instrumenten*, CES-KU Leuven, Leuven, 228 p.
- Hilber, C. en Turner, T. (2014), "The Mortgage Interest Deduction and its Impact on Homeownership Decisions," *The Review of Economics and Statistics* 96(4), 618–637.
- Hoebeeck, A. en Smolders, C. (2014), "The impact of the interest and capital mortgage deduction on homeownership in Belgium: a difference-in-differences approach," *American Real Estate and Urban Economics Association, Proceedings*. Gepresenteerd op de American Real Estate and Urban Economics Association.
- Kuypers, S. en Marx, I., (2014), "De verdeling van de vermogens in België", *CSB Berichten D/2014/6104/01*.
- Mirrlees J., Adam S., Besley T., Blundell R., Bond S., Chote R., Gammie M., Johnson P., Myles G. en Poterba J. (eds) (2010), *Dimensions of Tax Design: the Mirrlees Review*, Oxford University Press, Oxford.
- Mirrlees J., Adam S., Besley T., Blundell R., Bond S., Chote R., Gammie M., Johnson P., Myles G. en Poterba J. (2011a), *Tax by Design: the Mirrlees Review*, Oxford University Press, Oxford.
- Mirrlees J., Adam S., Besley T., Blundell R., Bond S., Chote R., Gammie M., Johnson P., Myles G. en Poterba J. (2011b), "The Mirrlees Review: Conclusions and Recommendations for Reform", *Fiscal Studies* 32(3), 331–359.
- Nationale Bank van België, (2014), "Economische en financiële ontwikkeling," in *Verslag 2014*, 154 p.

Skinner, J. (1996), "The dynamic efficiency cost of not taxing housing," *Journal of Public Economics* 59, 397–417.

Valenduc, C. (2003), "Effective taxation of households saving in Belgium", artikel gepresenteerd op het *59th Congress of the International Institute for public finance* "Public Finance and Financial markets", Praha, 2003.

Vastmans, F., Heylen, K. en Goeyvaerts, G., (2014) *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 3. Effectenmeting*, CES-KU Leuven, Leuven, 122 p.

Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M., en Verbeeck, G., (2015) "Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld", Steunpunt Wonen, Leuven.